

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 16 日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 櫻 木 美 月

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 日 午後 1 時 10 分 場 所 鹿児島地方裁判所名瀬支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 日 午前 11 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所名瀬支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 7 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

☆2 所 在 奄美市名瀬大字小宿字上大津
地 番 2 5 7 番
地 目 田
地 積 6 1 8 平方メートル
(現況)
地 目 農地



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 26 日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 櫻 木 美 月

1 不動産の表示

【物件番号 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

周辺隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



物 件 目 録

2 所 在 奄美市名瀬大字小宿字上大津
地 番 2 5 7 番
地 目 田
地 積 6 1 8 平方メートル
(現況)
地 目 農地



令和6年(ケ)第2号
令和6年10月23日受理
令和7年1月**15**日提出

現況調査報告書（物件2）

鹿児島地方裁判所名瀬支部

執行官 岩 田 一 重 （印）

物 件 目 録

2	所	在	奄美市名瀬大字小宿字上大津
	地	番	2 5 7 番
	地	目	田
	地	積	6 1 8平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施) 付 近
土 地	物件 2
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件 2) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 見取図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地 (耕作放棄地) の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
本件所有者	1 本件土地は、だいたいの場所は把握していますが、周辺の隣接地との境界は分かりません。 2 本件土地は元々は田として使われていたようですが、私が本件土地を取得した時にはすでに荒れていました。私自身も本件土地を使ったことはありません。

執行官の意見

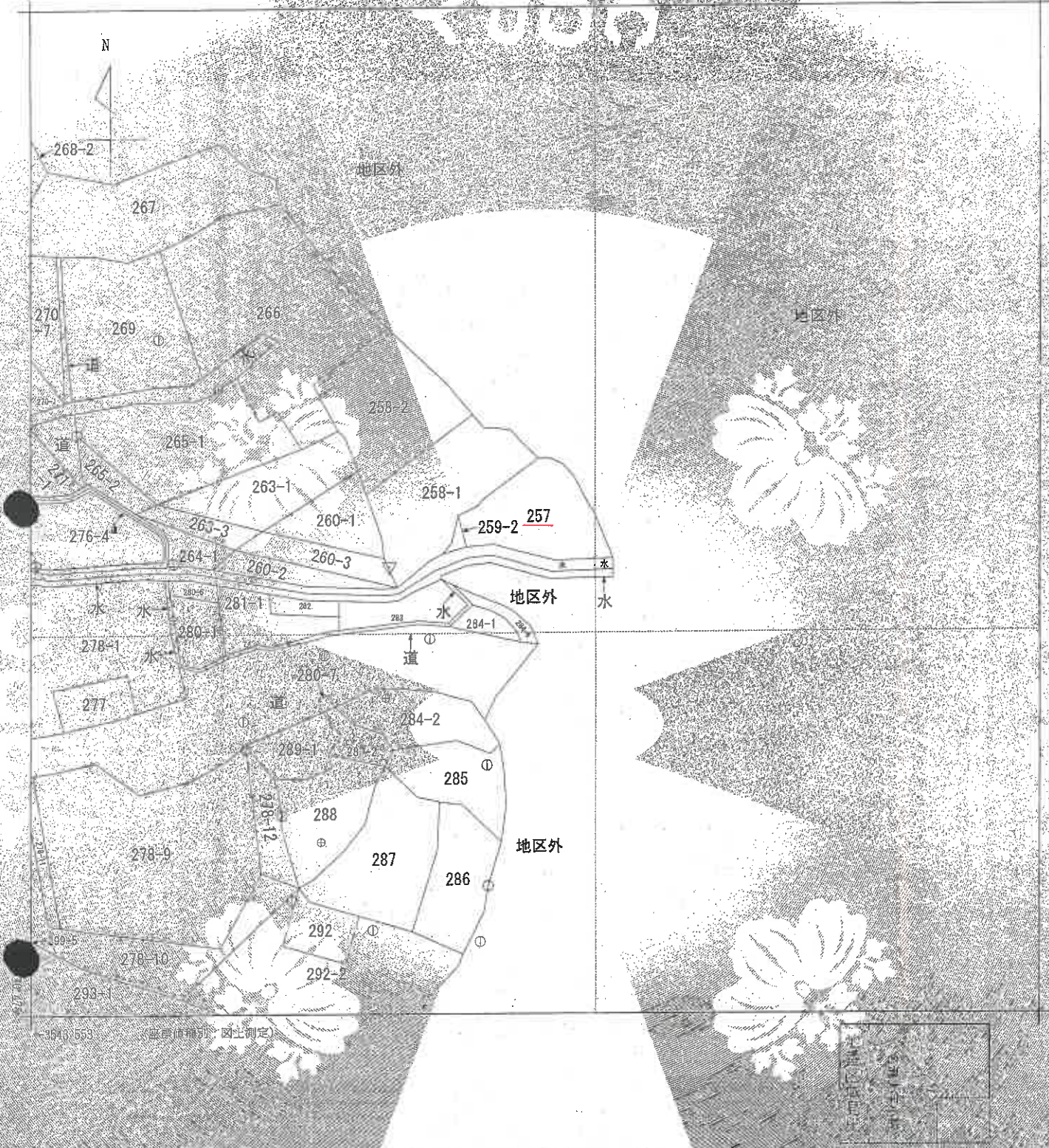
(物件2関係)

- 1 本件土地は水路を挟んで里道に接面している。そのため、本件土地に至るには水路を渡る必要がある。
- 2 本件土地の所在は概ね確認できるが、周辺隣接地との境界は判然としない。但し、現地において復元可能性の高い不動産登記法14条1項図面が存する。
- 3 本件土地は農地である旨の農業委員会からの回答が存する。

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月23日 : - :	執行官室	税務資料交付申請 -
6年10月29日 : - :	執行官室	所有者宛照会書送付
6年10月30日 10:35-10:50	物件所在地	物件確認
6年10月30日 11:45-11:50	執行官室	本件所有者から聴取
6年11月18日 11:35-12:05	物件所在地	立入調査
6年12月18日 15:20-15:25	鹿児島地方法務局奄美支局	公図交付申請
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

N



-3293.553

(座標値種別：図上測定)

土地台帳目録

土地台帳目録

所在地	鹿児島県鹿児島市	地番	257番
面積	1.00㎡	用途	住宅用地
作成年月日	平成10年3月	登記官	

これは地図に記録された内容を証明する書面である。

A3判をA4判に縮小した

令和6年8月29日

鹿児島県地方務局奄美支局

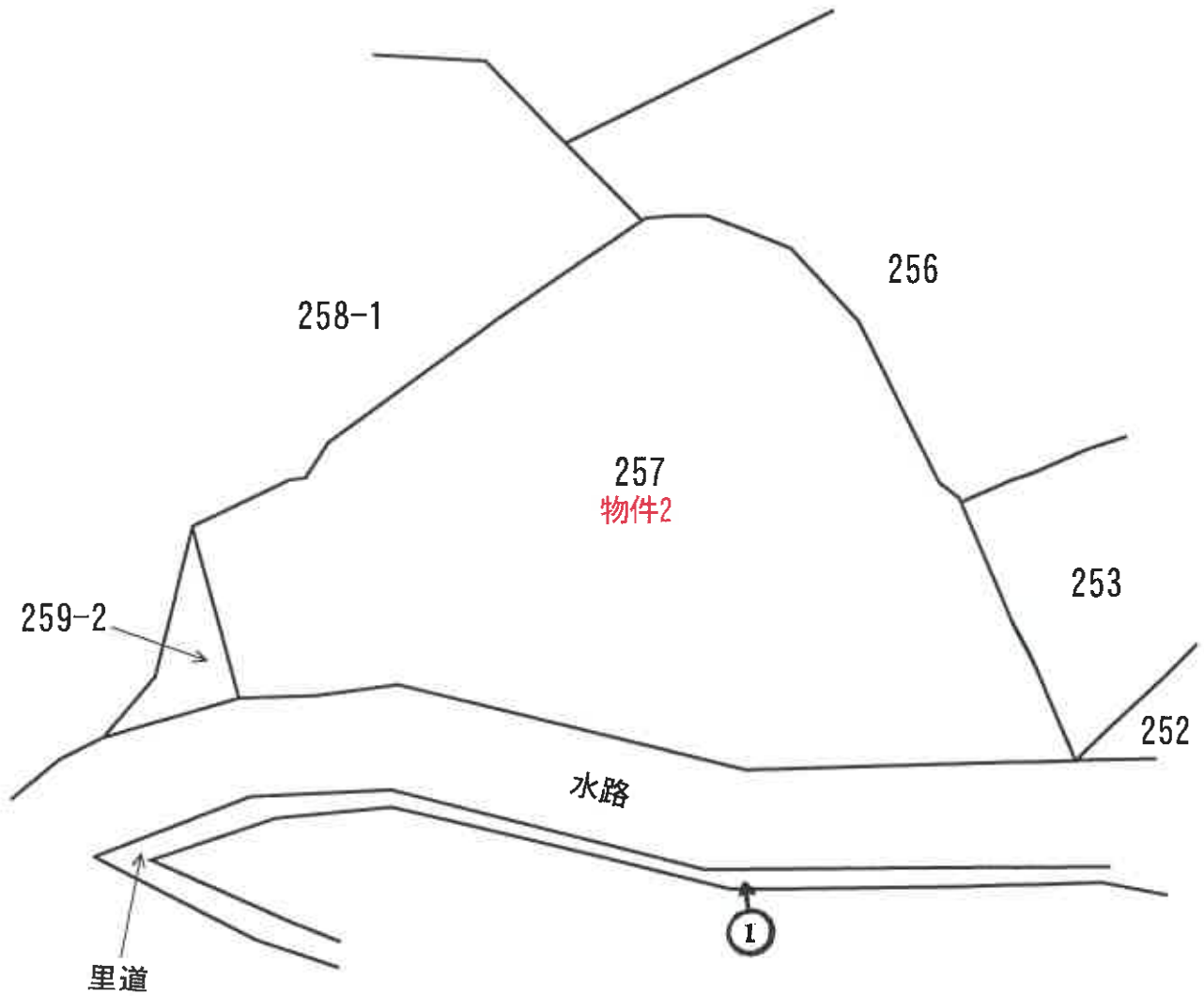
登記官

請求番号：6-3

(1/1)

(6 枚目)

見取図



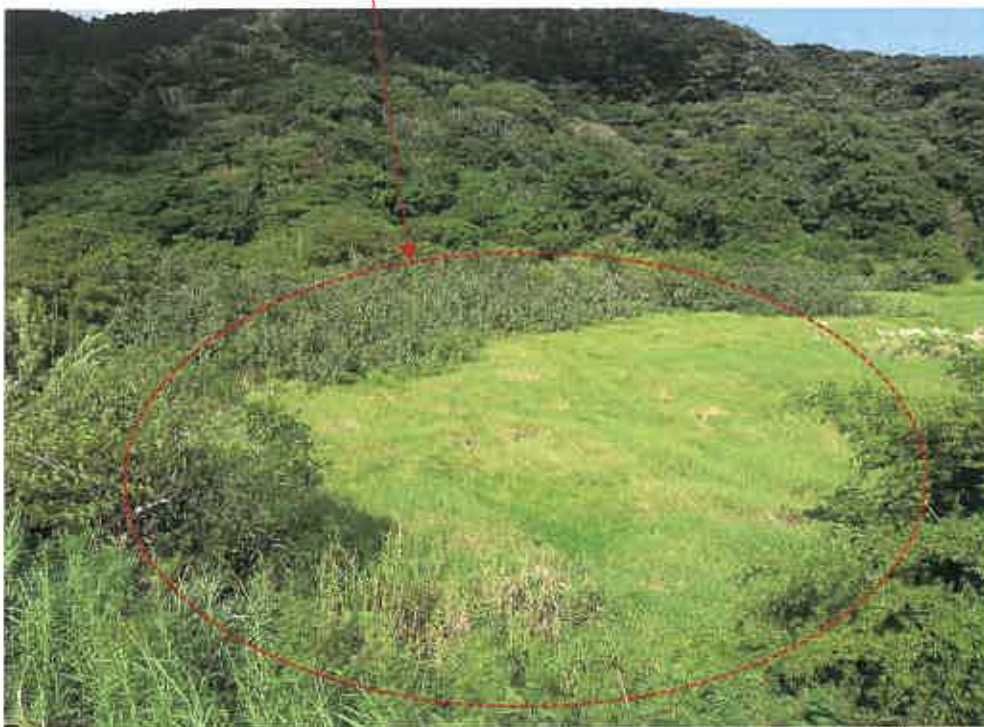
 写真番号及び撮影場所

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(1 枚目)

写真1

対象物件付近



(8枚目)

令和 6年（ケ）第 2号
令和 6年11月18日 現地調査
令和 7年 1月15日 評 価

鹿児島地方裁判所 名瀬支部 御中

評 価 書
物件 2

評価人 不動産鑑定士
中村 真悟

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 2	金 90,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等		登 記	現 況
2	所 地 地 地	在 番 目 積	奄美市名瀬大字小宿字上大津 257番 田 618m ²	農地
特記事項				
特記すべき事項はない。				

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	「平松町」バス停の北西方約330m、奄美市役所の北西方約3.7km。 (いずれも直線距離。別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	奄美市役所の北西方約3.7km付近に形成された農地地域。地域内においては畑、原野、山林等が混在して見られる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 農振法上の規制	非線引都市計画区域 用途指定無し 70% 400% 農業振興地域 農用地区域外
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積 : 618m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約35m(東西) 奥行 : 約25m(南北) 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 近接道路より低い 接面道路との関係 : 無道路地	
自 然 的 条 件	日照 : 普通 水量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 普通	
接 面 道 路	無道路地。水路を隔てて幅員約0.3mの里道に近接する。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は原野、水路等。	
特 記 事 項	①物件2土地は、埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 (奄美市教育委員会にて確認。) ②物件2土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ③物件2土地は農地法上の農地または採草放牧地である。なお、原状回復命令はない。	

第5 評価額算出の過程

物件2（土地）

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ} = \text{キ}$
2	300	0.81	—	618	1.00	0.60	90,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

物件には規準とすべき公示地等がないため、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における取引事例等を参考に1㎡当たりの標準画地価格を300円と査定した。

イ 個別格差：形状▲10 接面状況▲10 $0.9 \times 0.9 = 0.81$

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正 : 1.00

カ 競売市場性修正 : 0.60

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が、1万円未満の時は、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

- 2 固定資産税評価額(令和 6年 1月 1日)
物件 2 40,170円

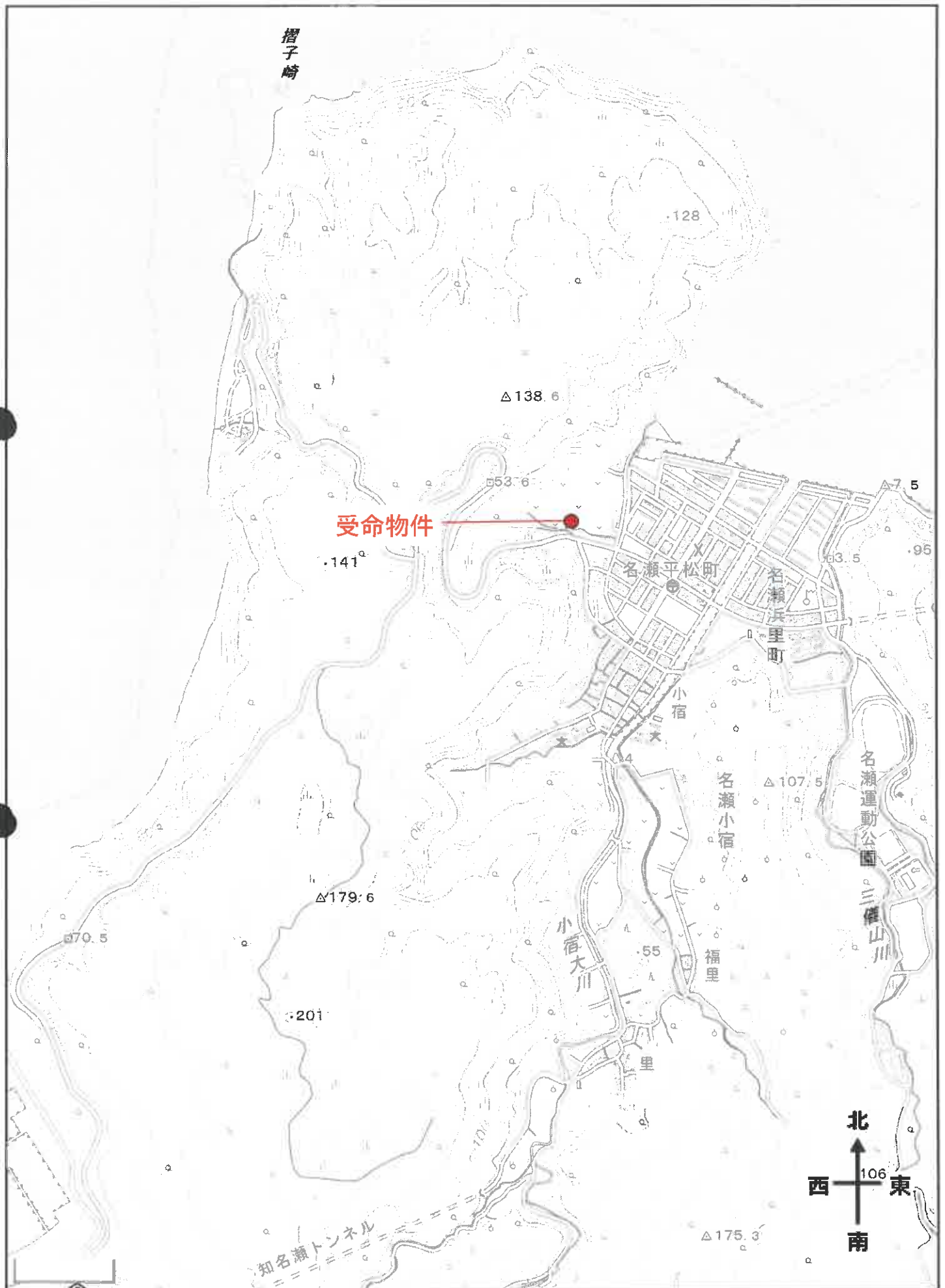
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図)
- 3 公図写し
- 4 見取図
- 5 現況写真

※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS奄美市2024版を使用。

以 上

位置図

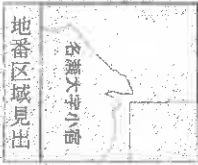


公図写し

(座標値種別：図上測定)

-3293.553

-509778.476

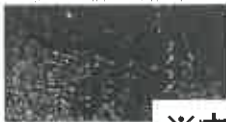


請求部	所在	奄美市名瀬大字小宿字上天津				地番	257番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	I	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成10年3月			備付年月日(原図)	平成11年11月26日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

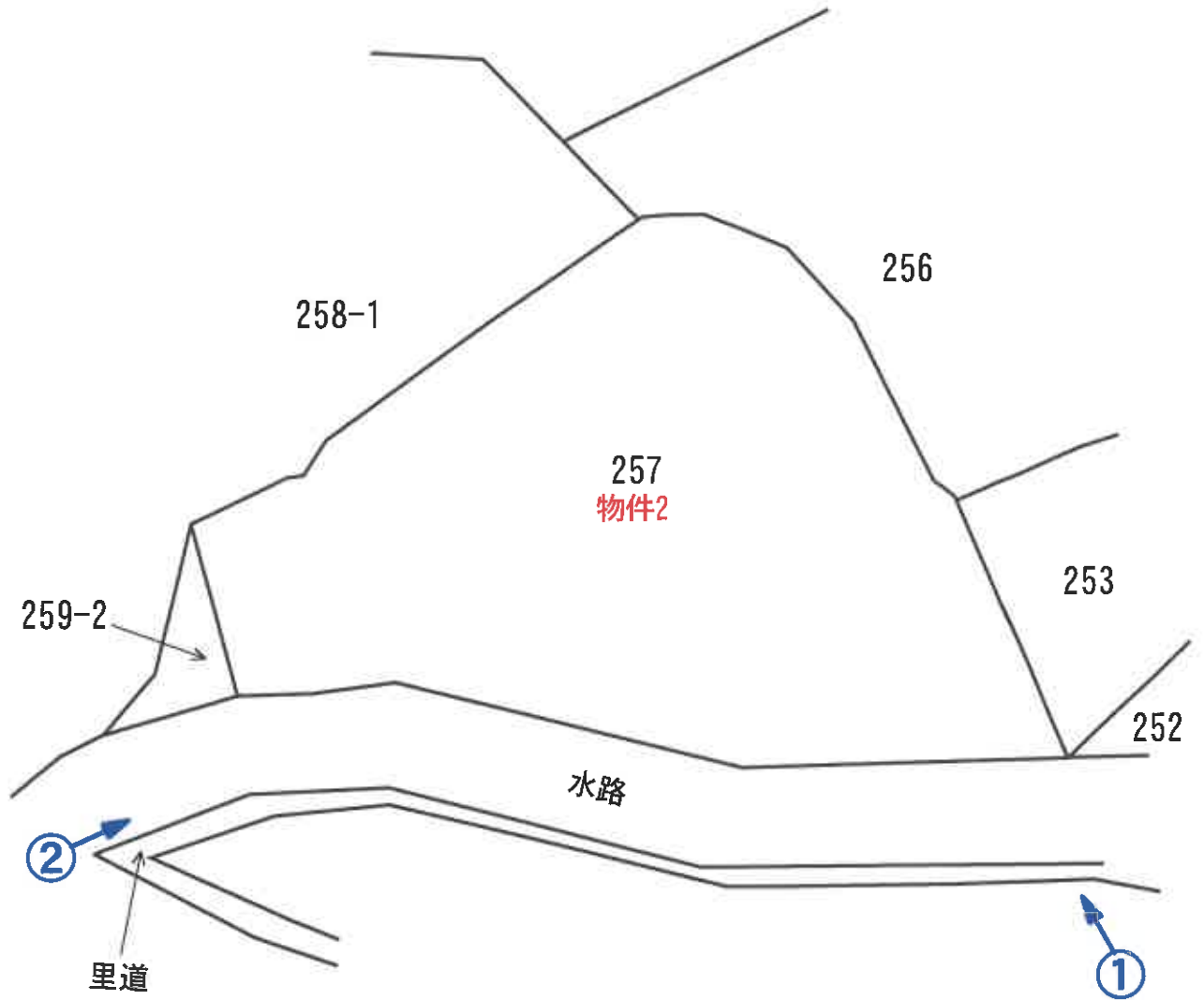
令和6年8月29日
鹿児島地方法務局奄美支局
登記官

請求番号：6-3
(1/1)



※本図面はA3→A4へ縮小しています。

見取図



写真方向 

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

現況写真



写真①

物件2付近



写真②

南方境界付近